



GRAND Circuit

NOS COMMUNAUTÉS AMÉLIORENT LA VILLE

Responsabilité (maîtres d'ouvrage, exploitants, bailleurs...) et risque juridique (pénal, civil) en cas de non-réalisation de travaux



Les risques encourus dans le tertiaire

LES RISQUES ENCOURUS PAR LES MAÎTRES D'OUVRAGE DANS LE TERTIAIRE EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DE SÉCURITÉ

Les types d'obligations concernés

Dans le domaine de la sécurité, les bâtiments tertiaires sont régis :

- **Par les dispositions spécifiques aux ERP (Code de la Construction et de l'Habitation) :**

Ne sont pas qualifiés d'ERP :

- les bâtiments mixtes
 - les locaux professionnels qui ne reçoivent que des salariés.
-
- **Par les dispositions du Code du Travail (obligations de sécurité auxquelles l'employeur est tenu pour assurer la santé et la sécurité des salariés au travail)**



La réglementation

La réglementation sur les ERP et le Code du Travail imposent de nombreuses obligations aux locaux tertiaires. Les principales concernent :

- **Sécurité incendie**
- **Décret tertiaire (réduction de la consommation d'énergie)**
- **Accessibilité des PMR**
- **En application du Code du Travail, règles concernant : *l'aération et l'assainissement, l'éclairage et l'ambiance thermique, la sécurité des lieux de travail, l'aménagement des postes de travail, les installations électriques, les risques d'incendies, d'explosion et l'évacuation, les installations sanitaires, de restauration et d'hébergement.***



Qui est responsable ?

- **Le propriétaire des locaux** : personne physique, personne morale, mais aussi **Syndicat des Copropriétaires** si la propriété est répartie entre plusieurs personnes physiques ou morales.

Cas particuliers :

Le Syndic

Le gestionnaire

Le locataire

- **L'employeur**



Les risques (responsabilité pénale, administrative, civile)

- **Responsabilité pénale : SANCTION**

C'est l'Etat qui sanctionne la violation d'une règle : on parle d'amende, pas de dommages et intérêts. Il n'y a pas de réparation du préjudice de la victime.

La relation est verticale : ETAT => CONTREVENANT

- **Responsabilité administrative : PRAGMATISME**

Plus concrètement, la sanction administrative permet de mettre un terme immédiat à la violation d'une obligation de sécurité, notamment par la fermeture de l'établissement en cas de danger pour les personnes.

- **Responsabilité civile : INDEMNISATION**

C'est directement la victime civile qui sollicite l'indemnisation du préjudice que lui a causé personnellement la violation d'une règle de sécurité. On parle de réparation et de dommages et intérêts.

La relation est horizontale : VICTIME => RESPONSABLE

La responsabilité civile peut être contractuelle (le gestionnaire / le syndic / le bailleur ou le locataire) ou délictuelle (tiers).



Le cas de l'employeur

- **La faute inexcusable**

Majoration de l'indemnisation du salarié

- **Droit d'alerte et de retrait**



Contacter le Cabinet Artois Avocats

Isabelle NICOLAÏ

Avocate - Droit immobilier

Tel : 01 53 53 98 98

i.nicolai@artois-avocats.com

